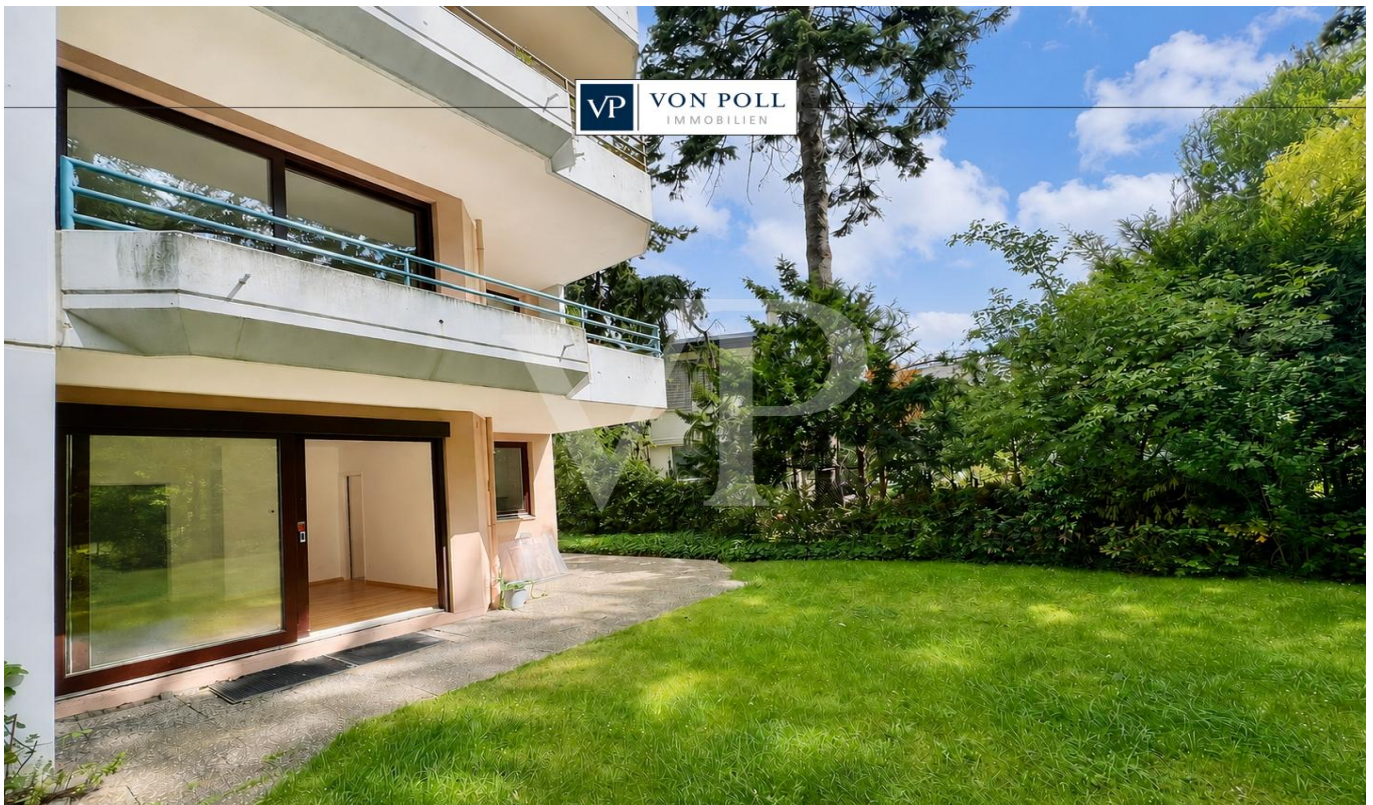


Berlin / Lankwitz - Lankwitz

# Großzügige 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Süd-Ost-Terrasse und herrlichem Blick in den Garten

Objektnummer: 25331046



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25331046                 |
| Wohnfläche   | ca. 48,93 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1980                     |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 179.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                               |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergie-verbrauch        | 149.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihren großzügigen Schnitt, ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, nach Süd-Osten ausgerichtete Wohn-/Schlafzimmer mit großem Schiebetür-Element zur großen, sonnigen Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Wohnung befindet sich auf einem ruhig gelegenen Grundstück in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, umgeben von einem sehr schön angelegten Garten - fußläufig zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und zur S-Bahn.

Die etwa 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf das großzügige Wohn-/Schlafzimmer, einen Flur mit praktischem Einbauschränk, eine Küche mit Einbaumöbeln und neuem Herd mit Backofen sowie ein modernes, erst im Jahr 2018 komplett neu gestaltetes, tagesbelichtetes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche und integrierter Dampfsauna.

Ein gepflegter Kellerverschlag rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als stilvolle Zweitwohnung. Der Mix aus ruhiger Lage, moderner Ausstattung und grünem Außenbereich macht sie zu einem besonderen Wohnjuwel.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Ausstattung und Details

- ca. 48,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 10-Parteien-Haus
- Die Grundstücksgröße umfasst insgesamt 995 m<sup>2</sup>.
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- 1 großzügiges Wohn-/Schlafzimmer mit Schiebetür zur großen Süd-Ost-Terrasse
- Klimaanlage
- Laminat
- Separate Küche mit neuem Herd mit Backofen
- Flur mit modernem Einbauschränk
- Großzügiges Tageslichtbad mit moderner Dusche und integrierter Dampfsauna (2018 neu installiert)
- Gepflegter Kellerverschlag
- Ölzentralheizung
- Das Wohngeld (Hausgeld) beträgt aktuell 219,12 € zuzüglich 48,33 € Instandhaltungsrücklage pro Monat.

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lankwitz gehört zum Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Wohngegend ist geprägt durch eine ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre mit einer gewachsenen, bürgerlichen Struktur, sehr guter städtischer Infrastruktur und einem hohen Wohnwert.

Die Wohnung liegt im Herzen von Lankwitz in einer von hohen Bäumen gesäumten ruhigen Wohnstraße mit perfekter Anbindung an die Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile. Die S-Bahn-Station Lankwitz erreichen Sie zu Fuß nach 400 Metern. Von hier bringt Sie die S 25 oder S 26 in 7 Minuten zum Bahnhof Südkreuz oder - beispielsweise - in 16 Minuten zum Brandenburger Tor. Mehrere Buslinien befinden sich ebenfalls in nächster Nähe (z.B. Bus M82, 181, X83, 283) – diese verbinden mit Steglitz, Tempelhof, Rathaus Steglitz (U9) und weiteren Zielen. Mit dem Auto sind Sie über die Stadtautobahn in 20 bis 30 Minuten in der Innenstadt und nach etwa 25 bis 30 Minuten erreichen Sie den Flughafen BER.

In fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterbildende Schulen.

Mit dem Gemeindepark Lankwitz (mit Tiergehege, Spielplätzen und Sportplätzen), dem Bäkepark und mehreren Sporteinrichtungen, kleinen Theaterbühnen und Stadtteilzentren kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz.

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25331046 - 12247 Berlin / Lankwitz - Lankwitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carmen Roloff & Mirko Roloff**

---

**Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0**

**E-Mail: [zehlendorf@von-poll.com](mailto:zehlendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**